

## Inhalt

- 2 Stadtbau Ost:** Angesichts der in Zukunft weiter wachsenden Herausforderungen fordert die Wohnungswirtschaft ein angepasstes Fördervolumen von 153 Millionen Euro.
- 3 Wohnkosten:** Die größten Preiserhöhungen für Mieter entstehen vor allem durch steigende Energiepreise und Stromkosten, zeigen neue Zahlen des Statistischen Bundesamtes.
- 3 Energiewende:** In einer neuen KfW-Studie werden die gesamtwirtschaftlichen Effekte der Förderung im Bereich energieeffizientes Bauen und Sanieren bis 2050 berechnet.

## Bauministerkonferenz: GdW begrüßt Beschlüsse zur sozialen Wohnraumförderung

Berlin – Die Bauminister der Länder haben sich bei ihrer Konferenz am 22. März 2013 dafür ausgesprochen, die soziale Wohnraumförderung fortzusetzen. Zur Umsetzung der Energiewende sollten zudem neue Kooperationen von Ländern, Kommunen und Wohnungswirtschaftlichen Verbänden eingegangen und diese ordnungsrechtlichen Vorgaben vorgezogen werden. „Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Bauminister sich ausführlich mit der Thematik des bezahlbaren Wohnens und zukunftsfähiger Wohnangebote befasst haben“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.



Foto: GdW Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH

Die „Maikäfersiedlung“ in München – ein Wohnungsbauprojekt mit sozialer Verantwortung. Die Kommunen sollten für solche Projekte zukünftig verstärkt Wohnbauland zur Verfügung stellen.

„Die von den Bauministern an den Bund gerichtete Forderung nach einer Fortsetzung der Kompensationsmittel der sozialen Wohnraumförderung in mindestens gleicher Höhe von 518 Millionen Euro bis 2019 ist eine absolut wichtige Maßnahme und entspricht einer direkten Forderung des GdW, um den Menschen der mittleren und unteren Einkommensschichten bezahlbare Wohnungen zu sichern“, erklärte Axel Gedaschko. Besonders positiv sei zu werten, dass die Bauminister sich dafür einsetzen, dass die Mittel auch von den Ländern zweckentsprechend eingesetzt werden. „Diese Forderung der Länderbauminister

deckt sich mit dem Aktionsplan von Bundesbauminister Ramsauer. Jetzt kommt es darauf an, dass den Worten möglichst zügig Taten folgen“, so Gedaschko.

Darüber hinaus hat sich die Bauministerkonferenz für ein Mietrecht ausgesprochen, das die Sicherung des sozialen Mieterschutzes gewährleistet und gleichzeitig notwendige Anregungen für Wohnungsbau und Bestandserneuerung gibt. „Bei der Anfang dieses Jahres beschlossenen Mietrechtsnovelle ist es bereits an vielen Stellen gelungen, der Vereinbarkeit von

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### EU-Kommission legt Strategie zur Energiepolitik nach 2020 vor

Energiekommissar Günther Oettinger und Klimakommissarin Connie Hedegaard haben am 27. März 2013 in Brüssel ihre Überlegungen zur Ausgestaltung der europäischen Energie- und Klimapolitik nach 2020 vorgestellt. Das vorgelegte Grünbuch mit dem Titel „Ein Rahmen für die Klima- und die Energiepolitik bis 2030“ (COM(2013) 169) enthält eine Bestandsaufnahme der bisherigen europäischen Energie- und Klimapolitik und der künftigen Herausforderungen. Zugleich wird damit eine europaweite Konsultation zur Ausgestaltung der europäischen Energie- und Klimapolitik nach 2020 eingeleitet. (wi)

### Armutsgefährdung in Deutschland unter EU-Schnitt

Der Anteil der armutsgefährdeten Menschen an der Bevölkerung lag in Deutschland im Einkommensbezugsjahr 2010 bei 15,8 Prozent und damit unter dem EU-Durchschnitt von 16,9 Prozent. Dies teilte das Statistische Bundesamt auf Basis von Daten des europäischen Statistikamtes Eurostat mit. (wi)

### Weniger Aufträge im Bauhauptgewerbe

Im Januar 2013 sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum Januar 2012 preisbereinigt um 1,2 Prozent gesunken. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, nahm die Baunachfrage im Hochbau um 1,7 Prozent und im Tiefbau um 0,7 Prozent ab. (wi)

## Europäische Union: Neue Regeln gegen Zahlungsverzug rechtskräftig

**Brüssel – Seit dem 17. März 2013 ist die überarbeitete Richtlinie zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr (2011/7/EU) rechtskräftig. Sie verlangt von den Behörden, ihre Rechnungen für Waren und Dienstleistungen innerhalb von 30 Tagen – 60 Tage in absoluten Ausnahmefällen – zu zahlen. Unternehmen müssen Rechnungen innerhalb einer 60-Tage-Frist bezahlen, es sei denn, abweichende Bestimmungen sind explizit in ihren Verträgen enthalten und diese Frist ist keine offenkundig missbräuchliche Behandlung des Gläubigers.**

Ziel der Maßnahme ist der Schutz von kleinen und mittleren Unternehmen, die besonders anfällig für Liquiditätsengpässe bei Zahlungsverzug und somit stark insolvenzgefährdet sind. Im Falle der Nichteinhaltung der geltenden Fristen haben die Unternehmen die

Möglichkeit, Anspruch auf Verzugszinsen – mindestens acht Prozentpunkte über dem Referenzkurs der Europäischen Zentralbank – zu erheben. Zudem kann eine pauschale Entschädigung für Verzugschäden geltend gemacht werden. Bedingungen

sowie Praktiken, die eine klare Verletzung der Regeln in den nationalen Gerichten darstellen, sollen leichter anfechtbar sein. Eine fristgerechte Umsetzung der Richtlinie wird es in Deutschland wohl nicht geben.

(önelschi) ■

## BUNDESPOLITIK

### Bund-Länder-Bericht zum Stadtumbau Ost: GdW fordert angesichts wachsender Herausforderungen Fördervolumen von 153 Millionen Euro

**Berlin – „Die Herausforderungen des Stadtumbaus Ost werden in Zukunft nicht kleiner, sondern wieder größer“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, anlässlich der Vorstellung des vom Bundeskabinett Ende September 2012 beschlossenen „Bund-Länder-Berichts zum Programm Stadtumbau Ost“ durch Jan Mücke, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, am 26. März 2013 in Görlitz. „Angesichts der seit Jahren rückläufigen Bundesfinanzhilfen ist es daher zwingend notwendig, zum ursprünglichen Fördervolumen des Programms in Höhe des Jahres 2002 von 153 Millionen Euro zurückzukehren und das Altschuldenproblem abschließend zu lösen“, forderte der GdW-Chef.**

Nach Einschätzung des Berichtes wird die Nachfrage nach Wohnraum in vielen Regionen der neuen Länder in den kommenden Jahren weiter zurückgehen. Der Rückbau von Wohnungen bleibt daher in diesen Märkten weiterhin notwendig. Rückbau und Umzugsmanagement werden dabei jedoch immer komplizierter und teurer. Das bis 2016 beabsichtigte Rückbauvolumen ist nicht erreichbar. „Angesichts der demografischen Perspektive muss der Rückbau von Wohnungen – im Verhältnis zur Aufwertung – dringend an Bedeutung gewinnen“, so GdW-Chef Axel Gedaschko. Dabei sei anstelle einer starren Quotierung eine flexible Regelung zielführend, die orts- und landesspezifischen Besonderheiten Rechnung trägt.

Bedenklich aus Sicht des GdW ist angesichts dieser Herausforderungen, dass trotz des offensichtlichen und von allen Seiten anerkannten Erfolgs des Programms die

Bundesfinanzhilfen auf 83 Millionen Euro in 2011 beziehungsweise 82 Millionen Euro in 2012 zurückgefahren wurden. Der rückläufige Mittlereinsatz ging einher mit einer Schwerpunktverschiebung vom Rückbau hin zur Aufwertung. Der Anteil des Rückbaus ist seit 2008 kontinuierlich gesunken und lag 2011 nur noch bei 15 Prozent der insgesamt bewilligten Bundesfinanzhilfen.

Die bisherigen Erfolge des Stadtumbaus Ost, wie sie Bund und Länder in ihrem Bericht darlegen, müssen aus Sicht des GdW zwingend fortgesetzt werden: Bislang ist eine Stabilisierung der Stadtstrukturen und Wohnungsmärkte gelungen. Altstädte wurden revitalisiert und Wohnsiedlungen qualifiziert. Ohne das Programm hätte es einen deutlichen Anstieg der Leerstände gegeben. „Die vom GdW vertretene Wohnungswirtschaft hat die Last der Marktberingung durch Wohnungsabriss geschultert. Etwa 90 Prozent des

Rückbaus haben die Wohnungsunternehmen in ihren Beständen realisiert und damit die Teilmärkte stabilisiert, wovon alle Marktteilnehmer profitiert haben“, erklärte der GdW-Chef. „Die Kopplung des Rückbaus an die Entlastung von DDR-Altschulden war ein entscheidender Erfolgsfaktor.“ Das nicht gelöste, aus DDR-Zeiten stammende Altschuldenproblem stelle für den zukünftigen Erfolg des Programms Stadtumbau Ost ein gravierendes Hemmnis dar. „Vor allem mit Blick auf die in den nächsten Jahren bevorstehende, demografisch bedingte zweite Leerstandswelle ist die Altschuldenentlastung oder eine in ihrer wirtschaftlichen Wirkung vergleichbare Lösung zwingend notwendig, und zwar für alle Wohnungsunternehmen, die sich am Rückbaugeschehen beteiligen“, so der GdW-Chef.

(schilhung/rudo) ■

➔ **Den Bund-Länder-Bericht zum Programm Stadtumbau Ost finden Sie auf [www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de)**

➔ **Fortsetzung von Seite 1**

Klimaschutz und Mietrecht Rechnung zu tragen“, erklärte dazu der GdW-Präsident. Die derzeit diskutierten Ideen, über eine Mietendeckelung erneut in das Mietrecht einzugreifen, würden dagegen den dringend benötigten Wohnungsneubau abwürgen und so das Problem nur verschärfen, anstatt es zu lösen. „Populistische und zu kurz gedachte Vorschläge helfen weder

den Mietern noch den Vermietern weiter. Forderungen nach einer Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung führen allein dazu, dass der dringend benötigte Neubau von Wohnungen ins Stocken kommt. Das wichtigste Mittel, um explodierende Mieten zu begrenzen, ist aber ein breiteres Wohnungsangebot“, so Gedaschko. Der GdW begrüßt deshalb den Appell der Bauminister an die Kommunen, ausreichend

Wohnbauland bereitzustellen und vorhandenes Wohnbauland in den gefragten Ballungsregionen zügig einer Wohnbebauung zuzuführen. „Wichtig dabei ist auch, dass Grundstücke nicht nur nach dem Höchstpreisverfahren vergeben werden, damit es möglich wird, Wohnungen zu errichten, die anschließend zu tragbaren Mietpreisen vermietet werden können.“

(burklschi) ■

## GdW: Wohnen wird teurer – Energiepreise treiben die Wohnkosten

**Berlin – Die Kosten für das Wohnen sind im letzten Jahr um 2,3 Prozent gestiegen. Das ergab die Berechnung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes. Verglichen wurden die Zahlen vom Februar 2013 und vom Februar 2012. Die Verbraucherpreise in Deutschland insgesamt haben sich dagegen im letzten Jahr nur um 1,5 Prozent erhöht.**

Die aktuellen Zahlen zeigen jedoch erneut: Die größten Preiserhöhungen für die Mieter entstehen vor allem durch steigende Energiepreise und steigende Stromkosten. All dies sind Kosten, auf die der Vermieter nur begrenzten Einfluss hat. Während die Nettokaltmieten bundesweit nur um 1,2 Prozent gestiegen sind und damit unter dem Durchschnitt des Verbraucherpreisindex liegen, sind die Preise für Haushaltsenergie um 5,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat gestiegen. Preistreiber ist hier vor allem der Strom, der im Februar 2013 12,4 Prozent teurer war als noch 2012.

Preiserhöhungen der Energieversorger machen die Energiekosteneinsparung durch energetische Modernisierung von Wohngebäuden für Mieter in Teilen zunichte. „Energiepreise oberhalb des

Marktpreises stellen wegen mangelndem Wettbewerb und fehlender Preistransparenz eine unnötige Belastung der Mieter dar“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Im Interesse der Mieter und Nutzer muss die Politik sicherstellen, dass ein funktionsfähiger Wettbewerb der Versorger zu wirklich angemessenen Energiepreisen führt.“ Preistransparenz sei hier oberstes Gebot. Die Wohnungswirtschaft würde einen zusätzlichen Wettbewerb im Fernwärmemarkt sehr begrüßen.

Der GdW-Präsident forderte in diesem Zusammenhang, neben der Gebäudemodernisierung auch andere Aktivitäten für den Klimaschutz zu nutzen: „Insbesondere die CO<sub>2</sub>-arme Produktion von Strom und Wärme muss stärker in

den Fokus rücken. Die dezentrale Energieversorgung im Gebäudebereich und eine dezentrale Speicherung von Energie bieten große Potenziale.“ Ein umfassender und dezentraler Ausbau erneuerbarer Energien sei die einzige Möglichkeit, die Energiekosten in den Griff zu bekommen.

Zur Preisstabilität bei den Strompreisen trage insbesondere auch die dezentrale Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung bei. Allerdings fehlen hierzu aktuell die passenden Rahmenbedingungen. „Energieerzeugende – und damit zukunftsweisende – Wohnungsunternehmen dürfen nicht durch bürokratische, steuerliche oder bilanzielle Hürden ausgebremst werden“, so Gedaschko. (burk/koep) ■

## KfW-Studie: Deutschland profitiert von der Energiewende

**Berlin – Die Energiewende kostet Geld, aber Deutschland wird von der Umsetzung auch erheblich profitieren: durch mehr Arbeitsplätze, durch Wachstum und durch die Einsparungen von Energiekosten. Das ist ein zentrales Ergebnis einer aktuellen Studie, die die Prognos AG im Auftrag der KfW Bankengruppe erstellt hat. Darin wird berechnet, welche gesamtwirtschaftlichen Effekte von der KfW-Förderung des energieeffizienten Bauens und Sanierens bis 2050 zu erwarten sind.**

Die KfW-Programme sind zentraler Bestandteil des energiepolitischen Konzepts der Bundesregierung zur Erhöhung der Energieeffizienz und zum Klimaschutz im Gebäudebestand. Für die Jahre 2013 und 2014 hat der Bund die Mittel für die Programme auf jährlich 1,8 Milliarden Euro aufgestockt.

Für die Untersuchung der KfW wurde in drei Szenarien simuliert, welche Folgen die Umsetzung der energiepolitischen Ziele der Bundesregierung zur Senkung des Energieverbrauchs im Gebäudebestand haben dürfte. Dabei werden die Entwicklungen zentraler Rahmenbedingungen, zum Beispiel der Energiepreise und der Baukosten, in die Zukunft fortgeschrieben.

### Die Ergebnisse der Studie im Überblick:

Bis 2050 müssen für das Erreichen des Energiesparziels wohnwirtschaftliche Investitionen von insgesamt etwa 838 Milliarden Euro über die KfW-Programme finanziell unterstützt werden.

Mit diesen Investitionen können Energie-

kosten von 370 Milliarden Euro eingespart werden. Dies entspricht etwa dem Dreizehnfachen der Energiekosten aller privaten Haushalte für Heizung und Warmwasser in Deutschland im Jahr 2011. Allerdings wird auch deutlich, dass sich aus heutiger Sicht die Investitionen nicht allein aus den eingesparten Energiekosten refinanzieren lassen. Zu den Energieeinsparungen hinzu treten jedoch Wertsteigerungen an den Gebäuden sowie Komfortverbesserungen für die Nutzer, die hier nicht Gegenstand der Untersuchung waren.

Durch die Umsetzung der geförderten Energiesparinvestitionen würden bis 2050 pro Jahr zwischen 200.000 und 300.000 Arbeitsplätze gesichert werden – vor allem in der mittelständischen Bauwirtschaft und im Handwerk. Sie führen zudem zu einer erhöhten Produktion in Industrie- und Dienstleistungsbereichen, die der Bauwirtschaft und dem Handwerk zuliefern. Pro Jahr erhöhten die mit den Investitionen angestoßenen gesamtwirtschaftlichen Effekte das deutsche Bruttoinlandsprodukt um durchschnittlich 0,4 Prozent.

Von Wachstum und Beschäftigung profitierten auch die öffentlichen Haushalte. Per Saldo beliefen sich die Mehreinnahmen durch Steuern und Sozialabgaben bis 2050 auf 95 Milliarden Euro – das sind vier Prozent des Bruttoinlandsproduktes im Jahr 2012. Die für Zinsverbilligung und Zuschüsse einzusetzenden Fördermittel lägen dagegen mit weniger als 70 Milliarden Euro deutlich darunter.

„Die Studie zeigt, dass die Energiewende nicht nur Kosten sondern auch Nutzen bringt, selbst wenn man das Innovationspotenzial unberücksichtigt lässt. Am Beispiel der energetischen Sanierung im Wohnungsbestand zeigt sich, dass Ausgaben im Wirtschaftskreislauf immer auch Einnahmen sind. Große Investitionen in den Klimaschutz tragen also maßgeblich zu Wachstum und Beschäftigung bei“, erklärte Dr. Jörg Zeuner, Chefvolkswirt der KfW Bankengruppe. (höp/schi) ■

► Die Prognos-Studie finden Sie unter [www.kfw.de/evaluationen-eebs](http://www.kfw.de/evaluationen-eebs)

# Aktueller Zahlenspiegel 03/2013

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

| Bevölkerung<br>(Inländerkonzept)   | 4. Vierteljahr      |         | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
|--|---------------------|---------|--|
|  | 2011                | 2012    |  |
| Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)  | 81.851              | 82.022  | +0,2%  |
| Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen<br>Veränderung gegen Vorjahr<br>auf Basis der Preise von 2000 | 4. Vierteljahr      |         | Veränderung<br>gegen Vorjahr<br>preisbereinigt |
|  | 2011                | 2012    |  |
| Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)  | 658,9               | 669,2   | +0,1%  |
| dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)  | 65,1                | 64,9    | -2,6%  |
| dar.: Wohnbauten   | 36,8                | 37,4    | -0,9%  |
| Verbraucherpreisindex<br>(2010 = 100) <sup>1</sup>   | Februar             |         | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
|  | 2012                | 2013    |  |
| Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte   | 103,5               | 105,1   | +1,5%  |
| Mietpreisindex<br>(2010 = 100) <sup>1</sup>  | Februar             |         | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
|  | 2012                | 2013    |  |
| Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt   | 104,9               | 107,3   | +2,3%  |
| Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)   | 102,1               | 103,3   | +1,2%  |
| Altbauwohnungen  | 102,2               | 103,6   | +1,4%  |
| Neubauwohnungen  | 102,0               | 103,2   | +1,2%  |
| Index der Mietnebenkosten<br>(2010 = 100) <sup>1</sup>   | Februar             |         | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
|  | 2012                | 2013    |  |
| Wasserversorgung   | 102,8               | 104,6   | +1,8%  |
| Müllabfuhr   | 99,7                | 99,2    | -0,5%  |
| Abwasser   | 102,2               | 103,1   | +0,9%  |
| Andere Nebenkosten   | 103,7               | 106,4   | +2,6%  |
| Index der Energiekosten<br>(2010 = 100) <sup>1</sup>   | Februar             |         | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
|  | 2012                | 2013    |  |
| Strom  | 109,1               | 122,6   | +12,4%   |
| Gas  | 110,2               | 111,5   | +1,2%  |
| Flüssige Brennstoffe   | 138,9               | 134,1   | -3,5%  |
| Feste Brennstoffe  | 104,7               | 110,1   | +5,2%  |
| Zentralheizung/Fernwärme   | 113,9               | 119,7   | +5,1%  |
| Baupreisindex (2005 = 100)<br>(ohne Umsatzsteuer)  | 4. Vierteljahr      |         | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
|  | 2011                | 2012    |  |
| Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude  | 114,9               | 117,7   | +2,4%  |
| Rohbauarbeiten   | 114,7               | 117,5   | +2,4%  |
| Ausbauarbeiten   | 115,1               | 118,0   | +2,5%  |
| Baulandpreise<br>(in EUR je qm)  | 3. Vierteljahr      |         | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
|  | 2011                | 2012    |  |
| Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)  | 130,03              | 135,77  | +4,4%  |
| Geschäftsgebiet  | 281,85              | 231,98  | -17,7%   |
| Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt  | 154,46              | 257,08  | +66,4%   |
| Wohngebiet   | 143,70              | 142,22  | -1,0%  |
| Industriegebiet  | 28,66               | 30,68   | +7,0%  |
| Dorfgebiet   | 34,47               | 33,95   | -1,5%  |
| Index des Auftragseinganges im Baugewerbe<br>(Wertindex 2005 = 100)                                      | Dezember            |         | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
|  | 2011                | 2012    |  |
| Hoch- und Tiefbau  | 105,8               | 101,1   | -4,4%  |
| Wohnungsbau  | 127,7               | 121,6   | -4,8%  |
| Wohnungsbaugenehmigungen <sup>2</sup>  | Januar bis Dezember |         | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
|  | 2011                | 2012    |  |
| Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)   | 228.395             | 239.465 | +4,8%  |
| dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern   | 93.952              | 88.476  | -5,8%  |
| Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern  | 17.308              | 17.934  | +3,6%  |
| Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern  | 84.913              | 96.177  | +13,3%   |
| davon: Eigentumswohnungen  | 49.228              | 57.548  | +16,9%   |
| Mietwohnungen  | 35.685              | 38.629  | +8,2%  |

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

<sup>1</sup> Das Statistische Bundesamt hat die Basis auf 2010 geändert.

<sup>2</sup> Die Wohnungsbaufertigstellungen werden nur noch jährlich vom Statistischen Bundesamt gemeldet. Die Fertigstellungen für 2011 wurden mit dem Aktuellen Zahlenspiegel August 2012 veröffentlicht.

## Rotenburger Tage der Wohnungswirtschaft

**Rotenburg (Wümme)** – Die fünften „Rotenburger Tage der Wohnungswirtschaft“ boten Ende Februar 2013 einem bunt gemischten Teilnehmerkreis aus allen Bereichen der Branche ein umfangreiches Programm mit aktuellen Themen und Informationen, Trends und Entwicklungen rund um die Wohnungswirtschaft.

Nach den Begrüßungsworten von **Norbert Behrens**, Geschäftsführer der Planungsgemeinschaft Nord GmbH (PGN), und den Grußworten des Bürgermeisters der Stadt Rotenburg (Wümme), **Detlef Eichinger** und von **Bernd Meyer**, Verbandsdirektor des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdW Niedersachsen Bremen), war ein besonderes „Highlight“ der Veranstaltung der Vortrag von Tobias Schrödel aus München. Als selbsternannter, freiberuflicher „Comedian für IT Security & Awareness“ bot er einen „Einblick in den Giftschränk der IT – Hacken für Manager“.

Den abschließenden Schlussakkord zur Veranstaltung, die von **Carsten Ens** vom vdW Niedersachsen Bremen moderiert wurde, sprach **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.



Foto: Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Norbert Behrens, Geschäftsführer der PGN, und GdW-Präsident Axel Gedaschko (v. l.) bei der Spenden-Scheckübergabe an die DESWOS

Im Rahmen der Veranstaltung wurde ein Spendenaufruf für das aktuelle Projekt der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS) „Hausbauprogramm Aufbau Liancourt – Haiti“ gestartet. Die DESWOS leistet hier Hilfe zur Selbsthilfe und unterstützt die Rückkehrer nach dem Erdbeben 2010 mit einem kontinuierlichen, nachhaltigen Programm zum Aufbau neuer Unterkünfte und Häuser. Der Geschäftsführer der PGN, Norbert Behrens, freute sich daher sehr, Axel Gedaschko – im Rahmen seiner Funktion als Vorsitzender des Verwaltungsrates der DESWOS – einen Scheck in Höhe von 3.000 Euro zu überreichen. (gotttschi) ■

**Mieterfluktuation – Analyse und Gegenmaßnahmen**

16. April 2013, Hannover

Viele Wohnungsmärkte sind von teilweise hoher Mieterfluktuation gekennzeichnet. Diese führt bei Wohnungsunternehmen häufig zu erheblichen Kosten. In diesem Seminar werden Befragungsergebnisse und Erfahrungen aus der Beratung von Wohnungsunternehmen zum Thema Fluktuation vorgestellt, um anschließend mögliche Maßnahmen zum Umgang mit diesem Thema gemeinsam zu erarbeiten. Ziel ist dabei, dass die Teilnehmer konkrete Hinweise und Ideen für ihren Arbeitsalltag erhalten.

**Weitere Infos:** vdw Niedersachsen Bremen, Annegret Dettmer, Telefon: 0511/1265125, E-Mail: a.dettmer@vdw-online.de, Internet: www.vdw-online.de

**Innovative Technologien und Bauprodukte**

17. April 2013, Berlin

Der technische Fortschritt macht auch vor Bauprodukten nicht Halt. Industrie, Forschung und Dienstleister entwickeln kontinuierlich neue Erzeugnisse, mit denen sich Qualitäten von Gebäuden verbessern lassen. Dabei spielen die Themen Gebäudehülle, Wärmetechnologie, Lüftung und Gesundheit eine herausragende Rolle. Doch nicht alle Produkte eignen sich für den wohnungswirtschaftlichen Masseneinsatz. Auf dieser BBA-Tagung werden Erzeugnisse vorgestellt, die innovativ und tauglich für die Wohnungswirtschaft sind. Unter ihnen befinden sich auch auf der BAU 2013 in München ausgezeichnete Erzeugnisse.

**Weitere Infos:** BBA, Christoph Dormeier, Telefon: 030/23085541, E-Mail: christoph.dormeier@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

**Verkehrssicherungspflicht**

23. April 2013, Bochum

Die Verkehrssicherungspflicht für Immobilienunternehmen hat sich in den letzten Jahren stetig verschärft. Insbesondere die Organisationspflicht und rechtssichere Dokumentation von Überwachungen werden immer wichtiger. In diesem Seminar werden an praktischen Beispielen konkrete Aufgaben eines Wohnungsunternehmens im Bereich Verkehrssicherungspflicht aufgezeigt – jenseits von juristischen Maximalforderungen, aber dicht am eigenen Haftungsrisiko – praxisgerecht und finanziell tragbar.

**Weitere Infos:** EBZ, Bettina Mannel, Telefon: 0234/9447510, E-Mail: b.mannel@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

## PERSÖNLICHES

**Katja Kaiser-Himmelsbach M.A.**, Referentin für Berufliche Bildung des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern), feierte am 24. März 2013 ihren

50. Geburtstag. Sie ist Mitglied im GdW-Fachausschuss Berufliche Bildung und Personalentwicklung.

Anzeige

**DR. KLEIN**  
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 26.03.2013 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

| Zinsbindung | Sollzins | effektiv |
|-------------|----------|----------|
| 5 Jahre     | 1,70%    | 1,71%    |
| 10 Jahre    | 2,22%    | 2,24%    |
| 15 Jahre    | 2,57%    | 2,60%    |

Bedingungen: Erststellige Grundschuld auf wohnungswirtschaftlichen Objekten  
Beleihungsauslauf 60%  
Darlehensbetrag: > 250 TEUR/Objekt  
Auszahlung: 100%, Tilgung: 1% p. a.  
3 Monate bereitstellungszinsfrei  
keine Gutachterkosten oder Bearbeitungsgebühren

**Zinsentwicklung bis 26.03.2013**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen\*: für Neubau ab ca. **2,13%** / für Modernisierung ab ca. **1,79%**  
(\* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 26.03.2013)

Zurückliegende Veröffentlichungen zur Zinsentwicklung finden Sie unter [www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html](http://www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html)

Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, [www.drklein.de](http://www.drklein.de)

## IMPRESSUM

**wi Wohnungspolitische Informationen**

Herausgeber:  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin:  
Katharina Burkardt

Redaktion:  
Andreas Schichel, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Tel. 030 82403-151  
Fax 030 82403-159  
E-Mail: [redaktion@wi-aktuell.de](mailto:redaktion@wi-aktuell.de)

Verlag:  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

Standort Hamburg  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg  
Tel. 040 520103-0  
Fax 040 520103-12

Aboverwaltung:  
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249  
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446  
E-Mail: [Zeitschriften@haufe.de](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:  
110 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestellungs-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-  
sandte Manuskripte übernehmen wir keine  
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-  
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten  
oder Teilen daraus nur nach schriftlicher  
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

**wi** Online-Archiv

Die Web-Präsenz der **wi** finden Sie unter  
[www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien) in der Fußzeile  
„Zeitschriften“.

Bei Problemen mit der Anmeldung hilft das  
Haufe-Service-Center unter **0800-7234249**  
(kostenlos) gern weiter.

## Heiner Pott wird neuer Verbandsdirektor des vdw Niedersachsen Bremen

**Hannover** – Der ehemalige Staatssekretär im niedersächsischen Sozialministerium, Heiner Pott, wird neuer Direktor beim Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw). Darauf hat sich der Verbandsrat bei seiner Sitzung am 21. März 2013 in Nordhorn geeinigt. Der 58-jährige Pott tritt zum 1. Juni 2013 die Nachfolge von Bernd Meyer an, der seit 1991 an der Spitze des vdw stand.



Heiner Pott

Lingen zurück, arbeitete zunächst als Rechtsanwalt in einer Kanzlei und wechselte dann 1986 ins Rathaus. 1994 übernahm er das Umweltdezernat der Stadt Münster, ehe es

Der designierte neue Verbandsdirektor stammt aus Lingen. Er ist verheiratet und Vater von fünf Kindern. Nach dem Jurastudium in Münster kehrte er nach

ihn sechs Jahre später erneut nach Lingen zog. Der CDU-Politiker wurde zum ersten hauptamtlichen Oberbürgermeister seiner Heimatstadt gewählt. Im April 2010 folgte er dem Ruf von Ministerin Aygül Özkan und wurde Staatssekretär in Hannover.

## Lust auf steile Karriere-Aussichten?



Die Studiengruppe „**Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung**“ im Bachelor-Studiengang „Business Administration“ geht ab Herbst 2013 an der EBZ Business School in Bochum in eine neue Runde. Auch die Prüfungsorganisationen im GdW stellen wieder Studienplätze zur Verfügung.

Bewerbungen bis zum 30. Juni 2013 an: [bewerbung@gdw.de](mailto:bewerbung@gdw.de)

➔ Alle Infos zum Studiengang und den Bewerbungsmodalitäten finden Sie unter [www.immobilienkaufleute.de](http://www.immobilienkaufleute.de), [www.pruefungsverbaende.de](http://www.pruefungsverbaende.de) und [studium@ebz-bs.de](http://studium@ebz-bs.de)

## Recht so

### Zur Kündigung wegen eines bei Abschluss des Mietvertrages noch nicht absehbaren Eigenbedarfs

Mit Entscheidung vom 20. März 2013 (Az.: VIII ZR 233/12) hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit der Frage befasst, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Wohnungsvermieter wegen rechtsmissbräuchlichen Verhaltens gehindert sein kann, das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zu kündigen. Die beklagten Mieter waren seit 2008 Mieter eines Einfamilienhauses der Klägerin. Bei Abschluss des Mietverhältnisses erklärte die Klägerin, dass ein Eigenbedarf nicht in Betracht komme, allenfalls sei ein Verkauf des Anwesens möglich. Drei Jahre später kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit der Begründung, das Haus werde für ihren Enkel und dessen Familie benötigt. Der BGH bestätigte die Auffassung der Vorinstanzen, dass die Kündigung nicht rechtsmissbräuchlich und daher die Räumungsklage statthaft sei. Denn bei Abschluss des Mietvertrages war nicht vorhersehbar, dass der Enkel das Einfamilienhaus aufgrund einer geänderten Lebensplanung benötigen würde.

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Für die Beurteilung der Frage, ob das Verhalten der Klägerin rechtsmissbräuchlich war, kommt es auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages an. Zu diesem Zeitpunkt aber waren keine Anhaltspunkte dafür vorhanden, dass das Einfamilienhaus tatsächlich wegen Eigenbedarfs, hier für den Enkel, benötigt werden sollte. Rechtsmissbräuchlich wäre es allenfalls gewesen, wenn die Vermieterin bei Abschluss des Mietvertrages genau gewusst hätte, dass der Enkel die Wohnung benötigen würde, jedoch dies gegenüber dem Mieter verschwiegen hätte.“



Foto: Sebastian Schobbert

Rüdiger Warnke, Vorsitzender des vdw-Verbandsrates, sagte nach der Personalentscheidung: „Bernd Meyer hat den vdw in den 22 Jahren seiner Amtszeit sehr erfolgreich zu einem modernen Dienstleistungsverband entwickelt, der die Interessen seiner Mitglieder hervorragend vertritt. Wir sind sicher, dass Heiner Pott die Funktion nahtlos übernehmen kann. Er verfügt über kommunikative Fähigkeiten und politische Erfahrungen, die er in verschiedenen Funktionen erworben hat.“ (ens/schi) ■

#### ZAHL DER WOCHE

# 2,8

**Millionen Einwohner** in Deutschland waren im Jahr 2010 nicht an die öffentliche Abwasserkanalisation angeschlossen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, entspricht dies 3,4 Prozent der Gesamtbevölkerung. Im Jahr 2007 hatte die Zahl der nicht an der öffentlichen Abwasserkanalisation angeschlossen Personen noch 3,2 Millionen betragen. Der Anteil der nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen Einwohner war 2010 in Ostdeutschland mit 9,6 Prozent viermal höher als in den westdeutschen Flächenländern mit 2,4 Prozent. Das Abwasser der nicht an die Kanalisation angeschlossen Einwohner wird nicht unbehandelt in Gewässer eingeleitet, sondern in dezentralen Kleinkläranlagen gereinigt oder über abflusslose Gruben entsorgt. Ein anderes Bild zeigt sich bei der öffentlichen Trinkwasserversorgung: Hier betrug der Anschlussgrad im Jahr 2010 genau 99,3 Prozent. Ost- und Westdeutschland liegen hier auf vergleichbarem Niveau.